



Stadt Erlenbach a.Main

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Boardinghouse Schiffswerft"  
mit  
paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes  
Entwurf zur erneuten Offenlegung**

**Begründung**

gem. § 2a (1) BauGB

Stand 28.09.2020



**Bischoff & Heß**

Landschaftsökologie und Projektplanung

Breiter Weg 133 - 35440 Linden

Tel.: 06403 – 774 8544 / Fax: 06403 – 774 0639

mailto: info@bischoff-hess.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Norbert Bischoff

---

## Inhalt

1	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG .....	4
1.1	..... Rechtsgrundlagen .....	4
1.2	..... Verfahren .....	4
1.3	..... Erneute Offenlegung .....	5
1.4	..... Anmerkung zum Vorhabens- und Erschließungsplan .....	5
1.5	..... Lage und Umfang .....	7
2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	8
2.1	..... Darstellung und Zulässigkeit von Vorhaben .....	8
2.2	..... Flächennutzungsplan-Änderung .....	8
3	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....	10
3.1	..... Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	10
3.2	..... Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und 2a BauGB) .....	10
3.3	..... Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) .....	10
3.4	..... Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 20 BauGB) .....	10
3.5	..... Beleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	10
3.6	..... Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) .....	11
3.7	..... Festsetzungen zu äußerlichen Einwirkungen .....	11
3.8	..... Sonstige Erschließungserfordernisse .....	11
3.9	..... Artenschutz (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG) .....	11
4	WEITERE STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN .....	11
4.1	..... Verkehrserschließung .....	11
4.2	..... Ver- und Entsorgung .....	12
4.3	..... Gebäudebestand .....	12

4.4..... Immissionsschutz  
 ..... 12

5 UMWELT UND NATURSCHUTZ..... 12

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... 12

**Anlagen:**

**1. Immissionen**

Wölfel Engineering GmbH + Co. KG 2018: Gewerbelärmimmissionen am geplanten Boardinghouse Klingenberger Straße 42, Schallpegelmessungen vom 15. bis 19. Oktober 2018

**2. Vorhabenplan, CG Architekten, Goldbacher Straße 100, 63741 Aschaffenburg:**

2.1 Lageplan Vorhaben	2.2 Gebäudehöhe
2.3 Eingabeplan zur Stadtratssitzung (Lage, Gestalt, Fassade, Grundrisse)	2.4 Kanalplan Klingenberger Straße

**3. Artenschutzprüfung Bestandsgebäude**

## 1 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Erlenbacher Schiffswerft Maschinen- und Stahlbau GmbH beabsichtigt den Bau eines Boardinghauses für ca. 50 Mitarbeiter (saisonale Arbeitskräfte) auf dem bestehenden Betriebsgelände an der Klingenberger Straße in 63906 Erlenbach am Main.

Ein Boardinghouse ist eine hotelähnliche Unterkunft für Langzeitgäste.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dazu schaffen. Die Erlenbacher Schiffswerft GmbH hat hierzu mit Datum vom 17.04.2019 einen Antrag auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a.Main hat hierauf am 28.05.2019 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus einer Planurkunde, die von der Stadt als Satzung beschlossen wird und aus einem Vorhabenplan, in dem weitergehende städtebauliche Aspekte vertraglich festgelegt werden (vgl. § 12 BauGB). Der Vorhabenplan ist hinsichtlich seiner Inhalte und der daraus resultierenden Vertragsbestandteile frei.

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist das ist das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauflächenausweisung erfolgt gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO, 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017) in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2007, zuletzt geändert 24. Juli 2019).

### 1.2 Verfahren

Das Planverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB (Beschleunigtes Verfahren) durchgeführt.

Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt:

- das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich und ist bereits baulich genutzt
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>
- es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von natura-2000 Schutzgütern

Im dem Verfahren entfallen der Umweltbericht und die frühzeitige Bürgerbeteiligung.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Auf besonderen Wunsch des Landkreises Miltenberg wird eine Planurkunde für die Flächenutzungsplanänderung bzw. Anpassung dennoch erstellt.

### 1.3 Erneute Offenlegung

Der Bebauungsplan wurde vom 06. April 2020 bis 06. Mai 2020 gemäß den §§ 3(2) und 4(2) BauGB offengelegt. Die Ergebnisse der Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen sind im vorliegenden Erläuterungsbericht integriert; die Änderungen farbig hervorgehoben.

### 1.4 Anmerkung zum Vorhabens- und Erschließungsplan

#### 1.4.1 Notwendige Festlegungen

Die Form des Planverfahrens ist in § 12 BauGB geregelt.

Die eigentliche Funktion des Vorhabens- und Erschließungsplanes ist es, das Bauvorhaben samt seiner Erschließung – in der städtebaulich relevanten Form – so konkret wie möglich zu beschreiben. Hierzu gehört nicht nur das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben, sondern auch alle damit verbundenen Erschließungsmaßnahmen, z.B. Bau von Straßen etc. Auf der anderen Seite ist für die Anwendbarkeit des Instruments des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB nicht Voraussetzung, dass Erschließungsanlagen überhaupt hergestellt werden.

Zur Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens kann der Vorhaben- und Erschließungsplan bereits als Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dienen.

Folgende Absätze des § 12 BauGB sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

#### **Absatz 1**

Es liegt ein mit der Stadt Erlenbach abgestimmter Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen vor. Dieser Plan war bereits im Antrag auf Durchführung des Planverfahrens Gegenstand des Beschlusses der Stadtrat vom 28.5.2019.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 17.04.2019 den Entwurf eines Vorhabenplans vorgelegt, der aus einem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inklusive Begründung (Anlage 1) sowie einer Darstellung des Vorhabens (Anlage 2) besteht. Der Vorhabenträger damit hat die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB beantragt. Der Stadtrat der Stadt Erlenbach a.Main hat hierauf am 28.05.2019 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ist im Durchführungsvertrag festgelegt.

Der Durchführungsvertrag ist eine privatrechtliche Vereinbarung und wird daher nicht offengelegt.

#### **Absatz 3**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Soweit erforderlich sind alle Festsetzungen, die die bauordnungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens ermöglichen bzw. begrenzen, in der Planurkunde zur Satzung enthalten.

#### **Absatz 3a**

Gemäß § 9 Absatz 2 wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (siehe Kapitel 3)

#### **Absatz 6**

Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben.

Diese Regelung gilt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **1.4.2 Vorhabenplan**

Der Vorhabenplan der CG Architekten, Goldbacher Straße 100, 63741 Aschaffenburg ist in der Anlage zur Begründung wiedergegeben.

2.1 Lageplan Vorhaben	2.2 Gebäudehöhe
2.3 Eingabeplan zur Stadtratssitzung (Lage, Gestalt, Fassade, Grundrisse)	2.4 Kanalplan Klingenberg Straße

### **1.4.3 Erschließungsplan**

Ein separater **Erschließungsplan** ist im vorliegenden Falle nicht erforderlich, da das Vorhaben unmittelbar an einer Straße liegt, in der auch sämtliche Medien bereits verlegt sind. Die Regelungen des Sechsten Teils des BauGB bleiben unberührt und finden soweit erforderlich Berücksichtigung im Durchführungsvertrag.

## 1.5 Lage und Umfang

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Erlenbach, Flurstücke 201 tlw. und 366 tlw. an der Klingenberg Straße in etwa 120 m zum Mainufer auf dem Gelände der Schiffswert.

Angrenzende Nutzungen sind:

im Nordosten: Gärten / landwirtsch. Nutzfläche (geplantes Mischgebiet)

im Nordwesten: Parkplatz / Einzelhandel (GI)

im Süden: Schiffswert (GI)



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

## 2 FLÄCHENUTZUNGSPLAN

### 2.1 Darstellung und Zulässigkeit von Vorhaben

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als GI (Industriegebiete) dar. Industriegebiete dienen gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. (z.B. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen.). Ausnahmsweise können zwar zugelassen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, ein Boardinghouse als Hotel-ähnlicher Betrieb ist jedoch unzulässig.

Voraussetzung für Bau und Betrieb eines Boardinghouse ist die Änderung des Flächennutzungsplanes.

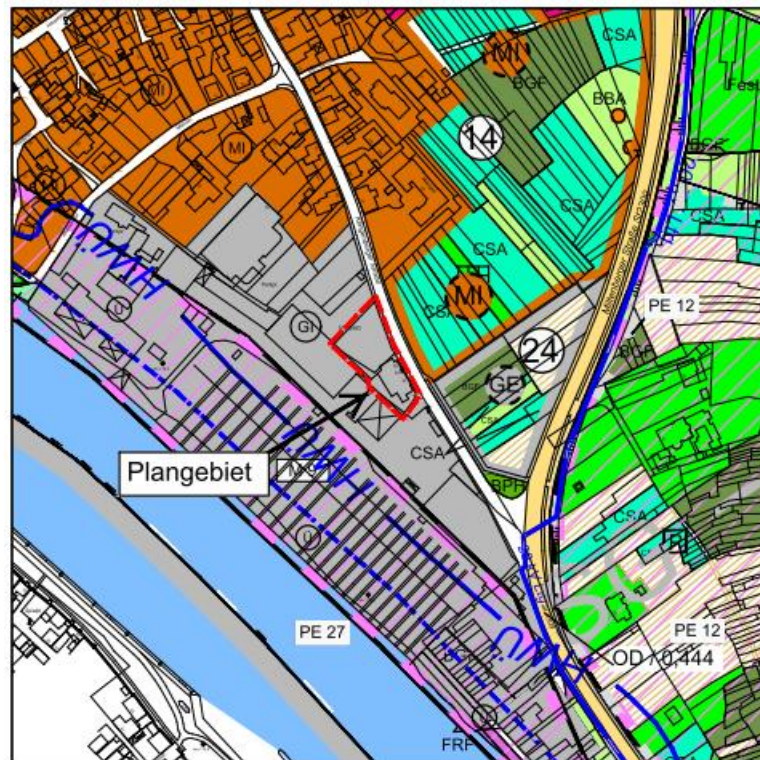


Abbildung 2: Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans von 2019 (ca. 1:5.000). Das Plangebiet liegt komplett im Industriegebiet (GI), andere Darstellungen sind nicht betroffen.

### 2.2 Flächennutzungsplan-Änderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Es sind keine Gründe für die Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets bekannt. Anregungen und Bedenken hiergegen wurden im Zuge der ersten Offenlegung von keiner Seite her vorgetragen.

Gemäß § 8 (3) BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Sämtliche städtebaulichen Wirkungen des Vorhabens auf die vorhandene und geplante Nachbarschaft (bspw. vorhabenspezifische Emissionen) und die Infrastruktur die sind in der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan gewürdigt, so dass sich eine separate Begründung zur FNP-Änderung erübrigt.

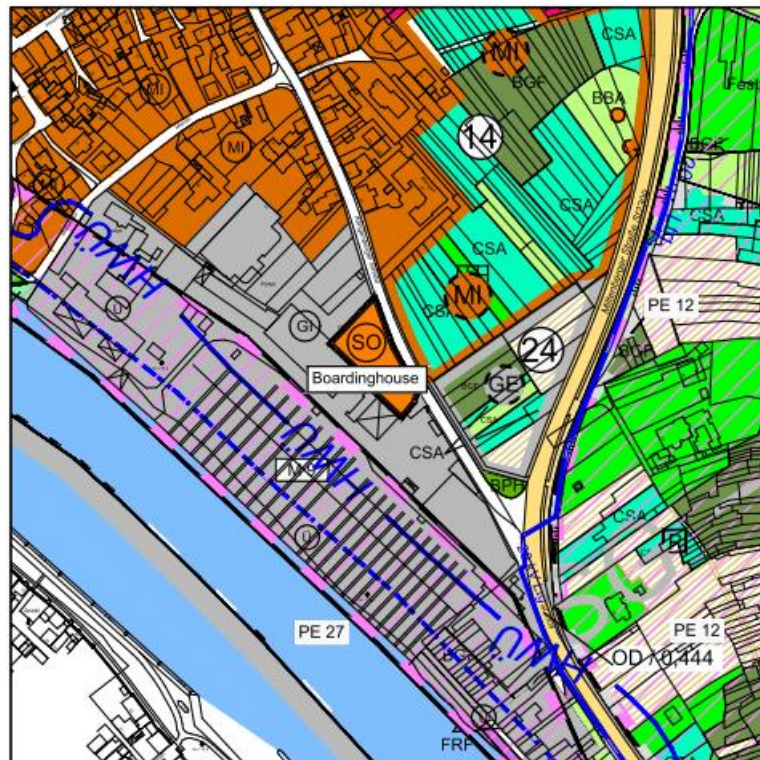


Abbildung 3: Flächennutzungsplan-Änderung für das Plangebiet: SO (im Kreis, Farbdarstellung orange) mit dem Eintrag „Boardinghouse“ (ca. 1:5.000)

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Boardinghouse“ dargestellt.

#### **Anmerkung:**

Bebauungspläne sind nur dann genehmigungspflichtig, wenn sie nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, wobei die Genehmigungspflicht auch insoweit wiederum entfällt, wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§§ 13a, 13b BauGB) aufgestellt wird. (<http://www.freistaat.bayern/dokumente/aufgabenbeschreibung/16552523654>)

### **3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Boardinghouse“.

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach den Inhalten des Vorhaben und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB.

Demnach ist die Errichtung eines Boardinghouse mit maximal 3 Geschossen zulässig.

#### **3.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und 2a BauGB) sowie Höhen**

Die erforderlichen Angaben sind durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt und im Einzelnen vermaßt. Die Größe des Baufensters ermöglicht den Bau des im Vorhabenplan dargestellten Gebäudes in einem gewissen Spielraum.

Die Abstände zu angrenzenden Gebäuden dürfen Brandschutzgründen 5 m nicht unterschreiten.

Die Gebäudehöhe soll 10,50 m nicht überschreiten (OK Fertigfußboden bis OK Dach). Untergeordnete technische Aufbauten sollen 12,00 m nicht überschreiten.

#### **3.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Nach BayBO genehmigungspflichtige Anlagen sind mit Ausnahme von Terrassen, Stellplätzen und der erforderlichen Zufahrten außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

#### **3.4 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 20 BauGB)**

Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Erlenbach a.Main vorzuhalten. (Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe: 1 Stellplatz je 6 Betten).

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Befestigung herzurichten. Diese Festsetzung dient der Verminderung des Oberflächenabflusses.

#### **3.5 Beleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die Beleuchtung soll mit Insekten-schonenden, seitlich und nach oben abgedeckten Leuchtmitteln erfolgen (warmweiße LED oder SE/ST-Lampen).

Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf den Schutz der Insektenfauna.

### 3.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

a) Die Freiflächen sind als Wiese oder als Strauchpflanzung mit heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Arten werden ausgeschlossen: Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer), Thuja (alle Arten), Chamaecyparis (Scheinzypressen, alle Arten), Fichten und Tannen (alle Arten).

b) Auf den Freiflächen sind mindestens 5 großkronige, einheimische Laubbäume (Lichtraumprofil min. 4m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese Festsetzungen dienen neben der Gestaltung des Gebietes auch einer relativen Naturnähe der Grünanlagen.

### 3.7 Festsetzungen zu äußerlichen Einwirkungen

Nach § 9 (6) BauGB i.V.m. der TA Lärm (hier: Schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005-1 Beiblatt 1) werden für das Sondergebiet - als vergleichbare Nutzungskategorie – die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes festgesetzt:

Gebietseinstufung	tags	nachts
Kerngebiete, Dorf- und Mischgebiete	60	50

### 3.8 Sonstige Erschließungserfordernisse

Die verkehrlich Erschließung soll nur über die vorhandenen Zufahrten erfolgen.

### 3.9 Artenschutz (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Vor einem Gebäudeabbruch sind Begehungen durch fachlich geeignetes Personal erforderlich, bei denen brütende Vogelarten und Fledermäuse untersucht werden. Im Rahmen der Begehung ist ein kurzer Bericht zu erstellen, der der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Fällung bzw. des Abbruchs vorzulegen ist. Gegebenenfalls naturschutzrechtliche erforderliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in enger Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen. Evtl. ist eine Einzelfallausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

## 4 WEITERE STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN

### 4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist vollständig über die Klingenberger Straße erschlossen. Besondere Einrichtungen oder Vorkehrungen sind nicht notwendig.

## **4.2 Ver- und Entsorgung**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Klingenberger Straße vorhanden bzw. können von hier aus verlegt werden.

## **4.3 Gebäudebestand**

Das bestehende Gebäude ist nicht geschützt und kann abgerissen werden.

## **4.4 Immissionsschutz**

Die Immissionen aus dem naheliegenden Werftgelände (Industriegebiet) waren Gegenstand einer Schalltechnischen Untersuchung.<sup>1</sup>

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass schädliche Geräuscheinwirkungen durch Geräusche im Sinne der TA Lärm am geplanten Vorhabenstandort nicht zu erwarten sind. (siehe Anlage)

Um die auf das Gebiet von außen einwirkenden Immissionen zu beurteilen, ist für das Sondergebiet eine Festsetzung einer Gebietskategorie festzulegen, die eine städtebauliche Zuordnung nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ermöglicht (hier Mischgebiet, siehe textliche Festsetzungen).

## **5 UMWELT UND NATURSCHUTZ**

Bei Verfahren nach 13 a BauGB entfällt der Umweltbericht; Eingriffe in Natur- und Landschaft gelten als zulässig oder erfolgt.

Durch das Vorhaben wird nicht in Natur und Landschaft eingegriffen. Es werden nahezu ausschließlich bebaute und versiegelte Flächen in Anspruch genommen.

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung, Teilversiegelung und Bepflanzung dienen der Minimierung von allgemein negativen Bebauungsfolgen; im vorliegenden Falle ist eine Verbesserung der Situation zu erwarten.

Mögliche Vorkommen geschützter Arten im Bestandgebäude müssen vor Abriss untersucht werden (siehe textliche Festsetzungen).

## **6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf Siedlungsstruktur und Verkehr. Die hier wohnenden Personen werden auf dem Gelände der Werft arbeiten, sodass zusätzlich Verkehr nur in geringem Umfang entsteht.

Aus der geänderten Nutzung des Gebietes entstehen keine weiteren Beeinträchtigungen.

---

<sup>1</sup> Wölfel Engineering GmbH + Co. KG 2018: Gewerbelärmimmissionen am geplanten Boardinghouse Klingenberger Straße 42, Schallpegelmessungen vom 15. bis 19. Oktober 2018

Aufgestellt nach Angaben  
der Stadt Erlenbach a.Main

Für die Stadt Erlenbach a.Main

Dipl. Ing. Norbert Bischoff

Michael Berninger  
Erster Bürgermeister